

**480** О риэлторской деятельности\*

Принят Законодательной палатой  
23 ноября 2010 года

Одобен Сенатом 3 декабря 2010 года

**Глава 1. Общие положения****Статья 1. Цель настоящего Закона**

Целью настоящего Закона является регулирование отношений в области риэлторской деятельности.

**Статья 2. Законодательство о риэлторской деятельности**

Законодательство о риэлторской деятельности состоит из настоящего Закона и иных актов законодательства.

---

\* Настоящий Закон опубликован в газете «Народное слово» 23 декабря 2010 г.

Если международным договором Республики Узбекистан установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством Республики Узбекистан о риэлторской деятельности, то применяются правила международного договора.

### **Статья 3. Риэлторская деятельность**

Риэлторской деятельностью является предпринимательская деятельность юридических и физических лиц по оказанию на договорной основе услуг, связанных с заключением сделок с объектами недвижимости и правами на них.

Риэлторская деятельность осуществляется на основании лицензии на право осуществления риэлторской деятельности (далее — лицензия), выдаваемой уполномоченным государственным органом в области риэлторской деятельности. Порядок лицензирования риэлторской деятельности устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

### **Статья 4. Риэлторская организация**

Риэлторской организацией является коммерческая организация, имеющая лицензию.

Риэлторская организация может создаваться и осуществлять свою деятельность в любой организационно-правовой форме, предусмотренной законодательством.

Риэлторская организация должна иметь в штате не менее двух работников, имеющих квалификационный сертификат риэлтора (далее — квалификационный сертификат), включая руководителя риэлторской организации.

Риэлторской организации по заявлению ее руководителя может быть выдана лицензия на оказание одного или нескольких видов риэлторских услуг.

Риэлторская организация кроме риэлторской деятельности не имеет права осуществлять другие виды деятельности.

Риэлторская организация не может создаваться органами государственной власти и управления.

Риэлторская организация осуществляет свою деятельность при наличии полиса страхования своей гражданской ответственности.

### **Статья 5. Риэлтор**

Риэлтором является физическое лицо, осуществляющее индивидуальную предпринимательскую деятельность, имеющее квалификационный сертификат и лицензию.

Риэлтору лицензия выдается только на оказание информационных и консультационных услуг на рынке недвижимости.

Риэлтор должен иметь полис страхования своей гражданской ответственности.

### **Статья 6. Уполномоченный государственный орган в области риэлторской деятельности**

Уполномоченный государственный орган в области риэлторской деятельности определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Уполномоченный государственный орган в области риэлторской деятельности:

выдает, переоформляет лицензию риэлторским организациям и риэлторам;

осуществляет контроль за соблюдением риэлторскими организациями и риэлторами лицензионных требований и условий;

приостанавливает действие лицензии на срок не более десяти рабочих дней, обращается в суд о приостановлении на срок более десяти рабочих дней или о прекращении действия и аннулировании лицензии;

публикует в средствах массовой информации сведения о выдаче, приостановлении, возобновлении, прекращении действия и аннулировании лицензии;

устанавливает квалификационные требования к работникам, в том числе к руководителю риэлторской организации и претендентам на получение квалификационного сертификата;

выдает, прекращает действие и аннулирует квалификационный сертификат;

ведет реестр риэлторских организаций и риэлторов.

Уполномоченный государственный орган в области риэлторской деятельности может осуществлять и иные полномочия в соответствии с законодательством.

### **Статья 7. Прекращение действия квалификационного сертификата**

Основанием для прекращения действия квалификационного сертификата является:

заявление лица, имеющего квалификационный сертификат;

предоставление риэлтором полученных в ходе оказания риэлторских услуг сведений третьим лицам без письменного разрешения заказчика;

совершение в течение года более двух нарушений законодательства при осуществлении риэлторской деятельности;

установление факта передачи квалификационного сертификата другому физическому лицу в целях использования в риэлторской деятельности;

вступление в законную силу приговора суда, предусматривающего наказание в виде лишения права занимать определенную должность или заниматься определенной деятельностью в хозяйственной сфере;

вступление в законную силу решения суда о признании гражданина в установленном порядке недееспособным или ограниченно дееспособным.

Действие квалификационного сертификата прекращается с даты принятия решения о его прекращении.

Лицо, действие квалификационного сертификата которого прекращено по основаниям, предусмотренным абзацами третьим — пятым части первой настоящей статьи, не вправе обращаться в уполномоченный государственный орган в области риэлторской деятельности с заявлением на получение квалификационного сертификата в течение трех лет со дня принятия решения о прекращении действия квалификационного сертификата.

Решение уполномоченного государственного органа в области риэлторской деятельности о прекращении действия квалификационного сертификата может быть обжаловано в суд в порядке, установленном законодательством.

### **Статья 8. Аннулирование квалификационного сертификата**

Основанием для аннулирования квалификационного сертификата является:

установление незаконности решения уполномоченного государственного органа в области риэлторской деятельности о выдаче квалификационного сертификата;

установление факта получения квалификационного сертификата с использованием подложных документов.

Решение об аннулировании квалификационного сертификата действует с даты выдачи квалификационного сертификата.

Лицо, квалификационный сертификат которого аннулирован по основанию, предусмотренному абзацем третьим части первой настоящей статьи, не вправе обращаться в уполномоченный государственный орган в области риэлторской деятельности с заявлением на получение квалификационного сертификата в течение трех лет со дня принятия решения об аннулировании квалификационного сертификата.

Решение уполномоченного государственного органа в области риэлторской деятельности об аннулировании квалификационного сертификата может быть обжаловано в суд в порядке, установленном законодательством.

## **Глава 2. Виды риэлторских услуг и порядок их оказания**

### **Статья 9. Виды риэлторских услуг**

Риэлторская деятельность осуществляется путем оказания следующих видов риэлторских услуг:

посредничество при заключении сделок с объектами недвижимости и правами на них;

организация торгов объектами недвижимости и правами на них;

доверительное управление объектами недвижимости;

информационные и консультационные услуги на рынке недвижимости.

### **Статья 10. Посредничество при заключении сделок с объектами недвижимости и правами на них**

Посредничество при заключении сделок с объектами недвижимости и

правами на них (действия, связанные с куплей-продажей, наймом (арендой), залогом, меной, дарением, рентой, безвозмездным пользованием недвижимости и отчуждением жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания) осуществляется риэлторской организацией на основании договора на оказание риэлторских услуг, заключенного с заказчиком в порядке, установленном законодательством. При этом риэлторская организация не может являться непосредственной стороной указанных сделок.

Посредничество при заключении сделок с объектами недвижимости и правами на них включает в себя обеспечение заказчика информацией в соответствии со статьей 18 настоящего Закона.

### **Статья 11. Организация торгов объектами недвижимости и правами на них**

Организация торгов объектами недвижимости и правами на них осуществляется риэлторской организацией на основании договора на оказание риэлторских услуг, заключенного с заказчиком в порядке, установленном законодательством.

Организация торгов объектами недвижимости и правами на них включает в себя подготовку и публикацию извещений о проведении торгов и об итогах торгов, рекламу объектов недвижимости, выставляемых на торги, прием и учет заявок на участие в торгах, заключение соглашений о задатке, проведение торгов, оформление протокола по итогам проведенных торгов, создание условий для расчета между продавцами и покупателями и иные услуги, установленные законодательством.

### **Статья 12. Доверительное управление объектами недвижимости**

Деятельностью по доверительному управлению объектами недвижимости является осуществление риэлторской организацией управления переданными ей объектами недвижимости от своего имени за вознаграждение в течение определенного срока в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя) на основе договора доверительного управления объектами недвижимости, заключенного в порядке, установленном законодательством. Порядок осуществления деятельности по доверительному управлению объектами недвижимости определяется законодательством.

### **Статья 13. Информационные и консультационные услуги на рынке недвижимости**

Информационные и консультационные услуги на рынке недвижимости оказываются риэлторской организацией или риэлтором на основании договора на оказание риэлторских услуг, заключенного с заказчиком в порядке, установленном законодательством.

Информационные и консультационные услуги на рынке недвижимости включают в себя обеспечение заказчика информацией об объектах недвижимости и правах на них, об анализе и прогнозе состояния рынка недвижимости и его участниках, о конъюнктуре данного рынка, нормативно-пра-

вовых актах в области рынка недвижимости, а также организацию распространения рекламы объектов недвижимости, рекомендации по выбору сторон в сделке.

### **Глава 3. Права и обязанности риэлторских организаций, риэлторов и заказчиков**

#### **Статья 14. Права риэлторской организации и риэлтора**

Риэлторская организация и риэлтор имеют право:

оказывать риэлторские услуги в пределах своей компетенции;

рекламировать свои риэлторские услуги и объекты недвижимости заказчика;

требовать расторжения договора на оказание риэлторских услуг в случае невыполнения заказчиком условий договора;

получать в установленном порядке от государственных органов и иных организаций информацию, необходимую для осуществления риэлторской деятельности.

Риэлторская организация и риэлтор могут иметь и иные права в соответствии с законодательством.

#### **Статья 15. Обязанности риэлторской организации и риэлтора**

Риэлторская организация и риэлтор обязаны:

предъявлять по требованию заказчика лицензию и квалификационный сертификат;

страховать свою гражданскую ответственность;

оказывать риэлторские услуги заказчику только на основании договора на оказание риэлторских услуг;

при оказании риэлторских услуг представлять интересы заказчика;

не разглашать конфиденциальную информацию, полученную в ходе оказания риэлторских услуг, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

обеспечивать сохранность документов, полученных от заказчика;

предоставлять заказчику достоверную и полную информацию в отношении объекта недвижимости, прав на него, а также информацию о собственнике (правообладателе) объекта недвижимости, предусмотренную настоящим Законом;

обеспечивать заказчика информацией, необходимой для государственной регистрации прав на объект недвижимости и сделок с ним;

отвечать на письменные обращения заказчика в письменной форме;

формировать архивные материалы по исполненным договорам на оказание риэлторских услуг и хранить их в течение срока, предусмотренного законодательством.

Риэлторская организация и риэлтор могут нести и иные обязанности в соответствии с законодательством.

**Статья 16. Права и обязанности заказчика**

Заказчик имеет право:

требовать от риэлторской организации или риэлтора предъявления лицензии, а также квалификационного сертификата;

получать от риэлторской организации или риэлтора информацию о ходе исполнения договора на оказание риэлторских услуг;

требовать расторжения договора на оказание риэлторских услуг в случае невыполнения риэлторской организацией или риэлтором условий договора;

требовать возмещения убытков и компенсации морального вреда, причиненного расторжением договора на оказание риэлторских услуг по вине риэлторской организации или риэлтора;

получать в письменной форме от риэлторской организации или риэлтора информацию о характере и правовых последствиях предполагаемой сделки с объектами недвижимости и правами на них;

обращаться в случае нарушения своих прав и законных интересов в уполномоченный государственный орган в области риэлторской деятельности, в организации по защите прав потребителей, объединения риэлторских организаций и риэлторов, а также в суд.

Заказчик обязан:

своевременно оплачивать риэлторские услуги риэлторской организации или риэлтора в соответствии с условиями заключенного договора на оказание риэлторских услуг;

предоставлять риэлторской организации или риэлтору достоверные и полные сведения и документы на объект недвижимости, являющийся предметом сделки, о правах на него, о себе и иных правообладателях.

Заказчик может иметь иные права и нести иные обязанности в соответствии с законодательством.

**Глава 4. Информационное обеспечение риэлторской деятельности****Статья 17. Условия предоставления информации риэлторской организации и риэлтору**

Государственные органы и иные организации в установленном порядке предоставляют информацию, указанную в статье 18 настоящего Закона, при условии получения от риэлторской организации или риэлтора письменного запроса с приложением копии договора на оказание риэлторских услуг, заключенного с заказчиком.

**Статья 18. Информация, предоставляемая риэлторской организации и риэлтору**

Информация риэлторской организации предоставляется:  
органами, осуществляющими государственную регистрацию юридичес-

ких лиц, — в объеме сведений, включенных в государственный реестр юридических лиц;

органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на объект недвижимости и сделок с ним, — в объеме сведений, включенных в государственный реестр прав на недвижимое имущество и иные базы данных о недвижимом имуществе с открытым доступом;

органами государственной налоговой службы — об отсутствии задолженности по уплате налогов по объекту недвижимости, являющемуся предметом сделки;

органами внутренних дел — о регистрации граждан по адресу объекта недвижимости, являющегося предметом сделки;

государственными нотариальными конторами — об отсутствии запрещения отчуждения и ареста объекта недвижимости, являющегося предметом сделки;

организациями, оказывающими коммунальные услуги, — об отсутствии задолженности по оплате за оказанные услуги по объекту недвижимости, являющемуся предметом сделки;

товариществами частных собственников жилья — об отсутствии задолженности по уплате обязательных взносов на содержание общего имущества по объекту недвижимости, являющемуся предметом сделки;

районными (городскими) центрами содействия занятости и социальной защиты населения, районными (городскими) отделами внебюджетного Пенсионного фонда при Министерстве финансов Республики Узбекистан, учреждениями здравоохранения и отделами народного образования — в объеме сведений, необходимых для установления дееспособности лица, относящегося к отдельным категориям граждан (несовершеннолетние и иные лица, признанные в установленном порядке недееспособными или ограниченно дееспособными, инвалиды, пенсионеры и другие);

органами записи актов гражданского состояния — о наличии или об отсутствии актовой записи о заключении или расторжении брака либо о рождении или смерти лиц, имеющих право на объект недвижимости, являющийся предметом сделки.

Риэлтору предоставляется только информация, предусмотренная абзацами вторым и третьим части первой настоящей статьи.

Информация риэлторской организации и риэлтору может быть предоставлена и иными органами и организациями в соответствии с законодательством.

### **Статья 19. Обжалование отказа должностного лица в предоставлении информации**

Отказ должностного лица государственного органа и иных организаций в предоставлении риэлторской организации и риэлтору запрашиваемой информации в соответствии со статьями 17 и 18 настоящего Закона может быть обжалован непосредственно вышестоящему в порядке подчиненности органу или должностному лицу либо в суд.



## Глава 5. Договор на оказание риэлторских услуг

### Статья 20. Обязательные требования к договору на оказание риэлторских услуг

Договор на оказание риэлторских услуг заключается риэлторской организацией или риэлтором с заказчиком в письменной форме.

Договор на оказание риэлторских услуг должен включать:

содержание риэлторских услуг;

сроки оказания риэлторских услуг;

размер, условия и сроки оплаты за оказанные риэлторские услуги;

права и обязанности риэлторской организации или риэлтора и заказчика;

ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств и нарушение прав и законных интересов третьих лиц;

порядок и условия расторжения договора;

порядок возврата средств при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договору;

сведения о наличии у риэлторской организации или риэлтора лицензии с указанием порядкового (регистрационного) номера и даты ее выдачи;

сведения о наличии у риэлторской организации или риэлтора полиса страхования своей гражданской ответственности.

В договор на оказание риэлторских услуг могут быть включены и иные условия в соответствии с законодательством.

### Статья 21. Документы, подтверждающие исполнение договора на оказание риэлторских услуг

Риэлторская организация или риэлтор составляет акт (документ), подтверждающий исполнение договора на оказание риэлторских услуг, подписываемый руководителем риэлторской организации или риэлтором и заказчиком. При этом риэлторская организация или риэлтор передает заказчику все документы, непосредственно относящиеся к оказанным риэлторским услугам.

### Статья 22. Оказание риэлторских услуг нескольким заказчикам

Риэлторская организация или риэлтор вправе оказывать риэлторские услуги по одному и тому же объекту недвижимости и правам на него нескольким заказчикам одновременно. При этом условия оказания риэлторских услуг должны быть одинаковыми для всех заказчиков.

Риэлторская организация или риэлтор обязаны сообщать всем заказчикам сведения об объекте недвижимости и правах на него третьих лиц.

### Статья 23. Защита прав третьих лиц

Риэлторская организация или риэлтор и заказчик не вправе заключать

договор на оказание риэлторских услуг без согласия лиц, имеющих право на объект недвижимости, являющийся предметом сделки.

Если в процессе или в результате исполнения договора на оказание риэлторских услуг третьим лицам причинен имущественный и (или) моральный вред, риэлторская организация или риэлтор и заказчик возмещают им причиненные убытки и компенсируют моральный вред в установленном законодательством порядке.

Лица, в том числе законные представители несовершеннолетних, действующие в их интересах, права которых на объект недвижимости, являющийся предметом сделки, нарушены, вправе обратиться в суд.

## **Глава 6. Заключительные положения**

### **Статья 24. Объединения риэлторских организаций и риэлторов**

Риэлторские организации и риэлторы в целях представления и защиты общих интересов имеют право создавать объединения риэлторских организаций и риэлторов в порядке, установленном законодательством.

### **Статья 25. Разрешение споров**

Споры, возникающие в области риэлторской деятельности, разрешаются в порядке, установленном законодательством.

### **Статья 26. Ответственность за нарушение законодательства о риэлторской деятельности**

Лица, виновные в нарушении законодательства о риэлторской деятельности, несут ответственность в установленном порядке.

### **Статья 27. Приведение законодательства в соответствие с настоящим Законом**

Кабинету Министров Республики Узбекистан:  
привести решения правительства в соответствие с настоящим Законом;  
обеспечить пересмотр и отмену органами государственного управления их нормативно-правовых актов, противоречащих настоящему Закону.

### **Статья 28. Вступление в силу настоящего Закона**

Настоящий Закон вступает в силу по истечении шести месяцев со дня его официального опубликования.

**Президент  
Республики Узбекистан**

**И. КАРИМОВ**

г. Ташкент,  
22 декабря 2010 г.,  
№ ЗРУ-269